

Despacho n.º 178/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção Va Tat, Lda., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, dos terrenos, com a área global de 1 924 m², sitos na Avenida do Almirante Lacerda, onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 7 a 9-A, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento e alteração de finalidade com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação.

Reversão ao Território de 511 m² dos terrenos concedidos, para abertura de nova via pública.

Renovação do prazo da concessão.

(Processo n.º 1 097.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 40/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Empresa de Construção Va Tat, Lda., com sede em Macau, na Rua do Bispo Medeiros, n.º 16, r/c, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 549 a fls. 173 do livro C-11.º, é titular do direito de arrendamento dos terrenos situados na Avenida do Almirante Lacerda, onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 7-A, 9 e 9-A, descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 11 663 a fls. 102 v. do livro B-31, 19 608 a fls. 79 do livro B-41, 11 154 e 11 155 a fls. 30 e 30 v. do livro B-30.

2. Os mencionados terrenos serão, entre si, anexados, após demolição dos edifícios nele existentes, ficando a constituir um único lote de terreno com a área global de 1 924 m², assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 3 011/90, emitida em 27 de Fevereiro de 1991, pela DSCC. Todavia, com a reversão ao Território da área de 511 m², a desanexar do terreno resultante da anexação referida, assinalada com a letra «B» e destinada a integrar a via pública projectada, o terreno concedido passa a englobar apenas as parcelas «A» e «C», não contíguas, com as áreas de 842 m² e 571 m², respectivamente.

3. A requerente, pretendendo efectuar o reaproveitamento da parcela de terreno assinalada com a letra «A», reservando, para mais tarde, o aproveitamento da parcela «C» dentro dos condicionalismos urbanísticos previstos para a zona e em condições a acordar, apresentou na DSSOPT, em Setembro do ano transacto, o respectivo anteprojecto, que foi apreciado pelo departamento competente e que sobre ele emitiu parecer favorável, mediante o cumprimento de determinadas condições.

4. Em face disto, a referida concessionária, em requerimento de 10 de Dezembro de 1990, solicitou a S. Ex.ª o Governador autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento do aludido terreno em conformidade com o anteprojecto apresentado e com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

5. Em cumprimento do despacho que recaiu sobre este pedido, o Departamento de Solos instruiu o processo, calculou o preço da renda e prémio e elaborou uma minuta de contrato, fixando as condições pelas quais a concessão dos terrenos deveria ficar a reger-se.

6. As condições propostas pelo Departamento de Solos foram aceites pela requerente, representada pelos seus sócios-gerentes, Lei Meng Kuong e António José de Freitas, conforme se infere

do termo de compromisso por eles firmado em 20 de Março de 1991.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 18 de Julho de 1991, nada teve a objectar.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração prestada em 22 de Outubro de 1991, pelos já citados sócios-gerentes, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados através de certidão emitida pela Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 107.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, determino a reversão ao Território da parcela de terreno, assinalada pela letra «B» na planta referenciada por «Processo n.º 3 011/90», emitida em 27 de Fevereiro de 1991, pela DSCC, e defiro o pedido em epígrafe de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão das concessões, por arrendamento, dos terrenos descritos na CRPM sob os n.ºs 11 663 a fls. 102 v. do livro B-31, 19 608 a fls. 79 do livro B-41, 11 154 e 11 155 a fls. 30 e 30 v. do livro B-30, inscritos a favor do segundo outorgante, conforme inscrições n.ºs 26 868 a 26 871 a fls. 71 v. a 73 do livro F-35, sitos na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 7 a 9-A, os quais serão, entre si, anexados após demolição dos edifícios neles existentes, ficando a constituir um único lote de terreno com a área de 1 924 m², assinalado com as letras «A», «B» e «C» na planta anexa n.º 3 011/90, emitida pela DSCC, em 27 de Fevereiro de 1991, e que faz parte integrante do presente contrato;

b) A reversão ao primeiro outorgante da área de 511 (quinhentos e onze) metros quadrados, a desanexar do terreno resultante da anexação referida na alínea anterior, destinada a integrar uma via pública projectada, assinalada pela letra «B» na referida planta da DSCC.

2. A concessão do restante terreno, constituído por duas parcelas não contíguas, com as confrontações indicadas na anexa planta da DSCC e assinalados na mesma planta com as letras «A» e «C», respectivamente, com 842 m² e 571 m², passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido até 1 de Janeiro de 1992.

2. É desde já autorizada, antecipadamente, a renovação do prazo do arrendamento, fixado no número anterior, por mais dez anos, contados a partir de 1 de Janeiro de 1992, sem prejuízo de poder vir a ser, sucessivamente, renovado até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. A parcela de terreno com a área de 842 m² (oitocentos e quarenta e dois) metros quadrados, assinalada com a letra «A», na planta n.º 3 011/90, de 27 de Fevereiro de 1991, será aproveitada com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, será afecto às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: r/c, com «kok-chai», com cerca de 881 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares («duplex»), com cerca de 5 242 m².

3. A parcela de terreno com a área de 571 (quinhentos e setenta e um) metros quadrados, assinalada com a letra «C» na mesma planta, deverá ser aproveitada pelo segundo outorgante, dentro dos condicionamentos urbanísticos para a zona, logo que haja decisão nesse sentido de qualquer dos outorgantes e em condições a acordar.

4. A DSSOPT não emitirá a licença de construção do edifício referido no n.º 1 desta cláusula sem que o segundo outorgante faça prova da anexação e desanexação referidas no n.º 1 da cláusula primeira.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Relativamente à parcela «A» do terreno:

a.1) Durante o período de execução da obra de aproveitamento da referida parcela do terreno, pagará \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 6 736,00 (seis mil, setecentas e trinta e seis) patacas;

a.2) Após a conclusão da obra de aproveitamento da parcela do terreno em causa, passará a pagar o montante global de \$ 26 254,00 (vinte e seis mil, duzentas e cinquenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
881 m² × \$ 6,00/m² \$ 5 286,00

ii) Área bruta para habitação:
5 242 m² × \$ 4,00/m² \$ 20 968,00

b) Relativamente à parcela «C» do terreno:

Pagará a renda de \$ 4 568,00 (quatro mil, quinhentas e sessenta e oito) patacas, correspondente a \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado, até à data da conclusão da obra, que vier a ser futuramente aprovada, para o aproveitamento da parcela do terreno em causa.

2. As áreas, referidas na alínea a.2) do número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação no montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento do prazo referido na alínea a) do número anterior, o projecto só se considerará efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes que estejam, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, pelo aproveitamento da parcela «A» do terreno, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 3 617 508,00 (três milhões, seiscentas

e dezassete mil, quinhentas e oito) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 917 508,00 (novecentas e dezassete mil, quinhentas e oito) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 2 700 000,00 (dois milhões e setecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 735 078,00 (setecentas e trinta e cinco mil e setenta e oito) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias após a data do pagamento referido na alínea anterior.

2. O segundo outorgante pagará, ainda, ao primeiro outorgante, a título de prémio adicional pela renovação do contrato, estabelecida no n.º 2 da cláusula segunda, o montante de \$ 113 040,00 (cento e treze mil e quarenta) patacas, que deverá ser pago de uma só vez, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data da entrega das guias para pagamento pela Direcção dos Serviços de Finanças.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M., de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 11 304,00 (onze mil, trezentas e quatro) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula nona — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes à parcela «A» do terreno, logo que esta esteja aproveitada.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula décima primeira — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

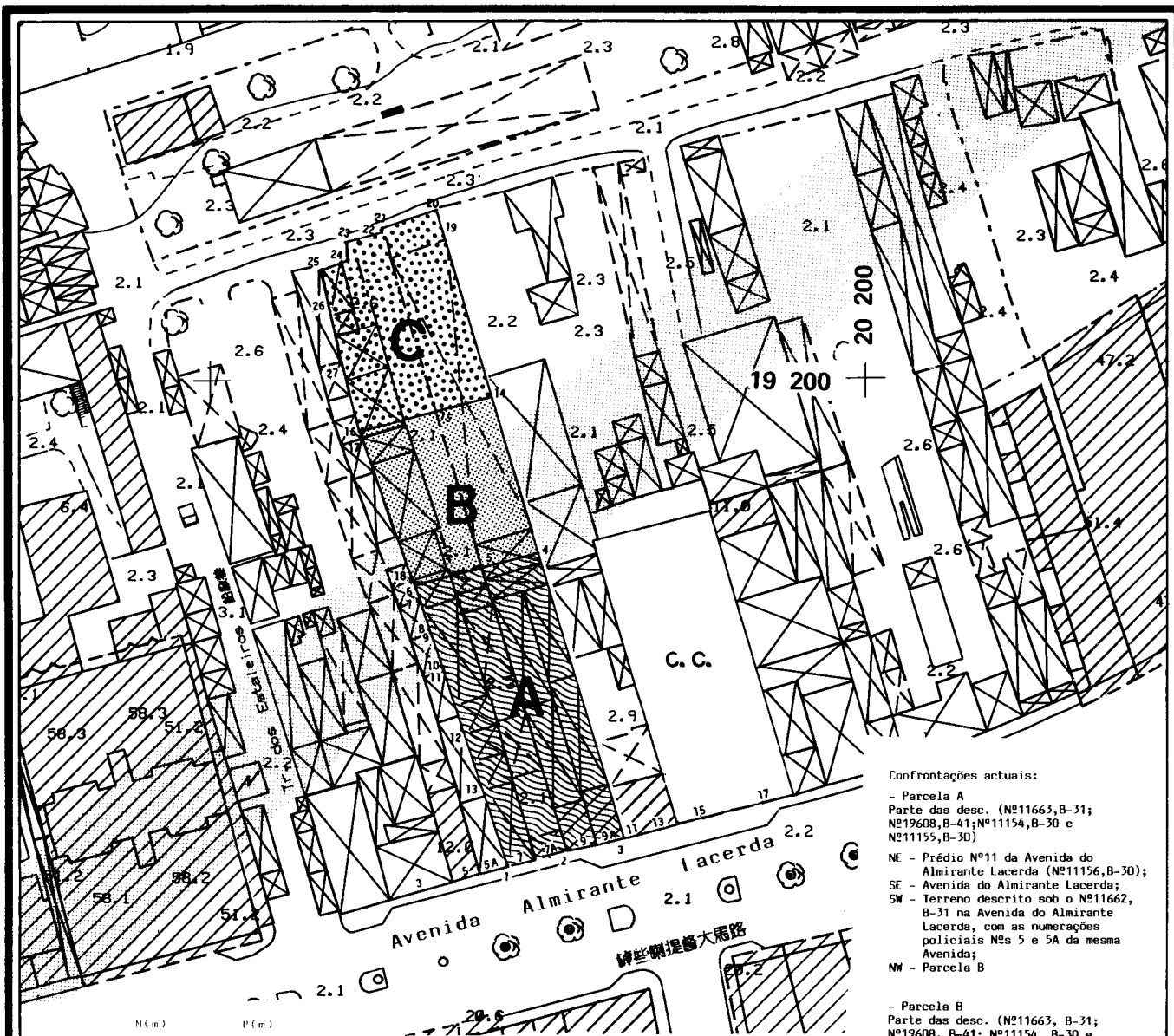
Cláusula décima segunda — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima terceira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 10 de Dezembro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



- Confrontações actuais:
- Parcela A
Parte das desc. (N.º11663, B-31;
N.º19608, B-41; N.º11154, B-30 e
N.º11155, B-30)
 - NE - Prédio N.º11 da Avenida do
Almirante Lacerda (N.º11156, B-30);
 - SE - Avenida do Almirante Lacerda;
 - SW - Terreno descrito sob o N.º11662,
B-31 na Avenida do Almirante
Lacerda, com as numerações
policiais N.ºs 5 e 5A da mesma
Avenida;
 - NW - Parcela B
- Parcela B
Parte das desc. (N.º11663, B-31;
N.º19608, B-41; N.º11154, B-30 e
N.º11155, B-30).
 - NE - Prédio N.º11 da Avenida do
Almirante Lacerda (N.º11156, B-30);
 - SE - Parcela A;
 - SW - Terreno descrito sob o N.º11662,
B-31 na Avenida Almirante La-
cerda, com as numerações poli-
ciais N.ºs 5 e 5A da mesma
Avenida.
 - NW - Parcela C.
- Parcela C
Parte das desc. (N.º11663, B-31;
N.º19608, B-41 e N.º11154, B-30) e
N.º11155, B-30).
 - NE - Prédio N.º11 da Avenida do
Almirante Lacerda (N.º11156, B-30);
 - SE - Parcela B;
 - SW - Terreno descrito sob o (N.º11662,
B-21) na Avenida Almirante
Lacerda, com os numerações
policiais N.ºs 5 e 5A da mesma
Avenida;
 - NW - Bacia Sul do Patane.

	N(m)	P(m)
1	20 145,1	19 125,6
2	20 153,9	19 127,9
3	20 162,9	19 130,0
4	20 150,1	19 173,3
5	20 141,5	19 171,1
6	20 130,9	19 168,4
7	20 131,7	19 166,5
8	20 133,5	19 162,2
9	20 133,7	19 161,5
10	20 135,7	19 156,1
11	20 135,7	19 155,9
12	20 138,7	19 146,0
13	20 141,4	19 138,0
14	20 153,0	19 197,3
15	20 134,4	19 195,1
16	20 122,7	19 192,1
17	20 123,0	19 190,8
18	20 130,4	19 169,6
19	20 135,2	19 223,8
20	20 134,4	19 225,7
21	20 126,1	19 223,0
22	20 126,2	19 222,3
23	20 120,8	19 221,1
24	20 121,1	19 218,1
25	20 117,0	19 216,7
26	20 118,1	19 211,6
27	20 120,0	19 201,7

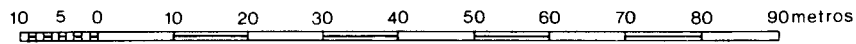
AVENIDA ALMIRANTE LACERDA N.ºs 7, 7A, 9 e 9A

- ÁREA "A" = 842 m²**
- ÁREA "B" = 511 m²**
- ÁREA "C" = 571 m²**

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)